

置业课堂

规划、配套、年限、层高遭遇缩水

缩水的不仅是面积

如今,在买房置业中“缩水”现象屡见不鲜。房屋面积缩水被广大购房者所注意熟悉,但规划、配套、年限、层高等方面也可能出现缩水现象。产生缩水现象的原因之一是购房者对于购房合同了解得不够全面,有的“缩水”会让购房者在经济上蒙受损失,但目前一些购房者对这些问题却浑然不知。业内专家建议,购房时一定要选择品牌开发商,以避免落入“缩水”陷阱带来不必要的麻烦。

面积缩水

建筑面积与套内建筑面积都要在合同中约定

张先生预购了一套商品房,预售合同约定建筑面积为102平方米,套内建筑面积为81平方米。还约定如果产权登记建筑面积与合同约定建筑面积发生误差,比例绝对值低于3%时据实结算,超过3%时,买家可退房。交房后,张先生委托某房产测绘单位重新测量,发现总面积与约定一致,但套内建筑面积比合同约定少了4%。张先生要求退房,但开发商认为不存在违约。

专家点评:根据有关司法解释,房屋套内建筑面积或建筑面积与约定面积不符时,合同有约定的从约定,无约定的误差比例在3%以内的双方据实结算,若

超过3%买房人可要求退房并主张返还已付购房款及利息。专家提醒说,在签订合同时应注意约定细节。因此建议买受人在签合同同时,要把建筑面积与套内建筑面积都作约定。

规划缩水

细化补充条款防止规划“变样”

李先生到某楼盘售楼处,售楼小姐指着模型介绍了该楼盘的宏伟规划,还重点介绍了一期和二期之间的一处景观。签约时,尽管李先生看到样本合同中“广告宣传内容仅供参考”字样,但看到附件中有一期和二期的规划图,就放心买下了一套一期的房子。入住后不久,随着二期建设的推进,他和其他业主发现这处景观竟然变成了一幢楼房。于是,李先生与小区百余名业主共同将开发商告上法庭,要求将

其恢复原状,但既成事实的东西无法改动。

专家点评:部分开发商会把一期后面的规划描绘到楼书中,并就后期规划在合同中约定免责条款,或约定特别轻的违约责任,以获取较小的违约成本与小区规划变更间的差额利益。专家提醒说,把开发商的规划作为补充条款写入合同,建议买房人先查明开发商是否已取得了后面地块的开发权,再查明小区规划是否已经过规划部门的审批;也可要求开发商把这个规划作为补充条款写入合同,并在合同补充条款中约定较高违约金。

配套缩水

配套相关细节要在合同中详细体现

张女士看到某楼盘楼书的介绍:小区将设有1.5万平方米的高档会所,有室内游泳池等设施。张女士很喜欢,于是当场就买了房。不料会所建成后严重“缩水”,面积不足4000平方米,游泳池规模也很小。

专家点评:会所不是房产开发的必备设施,购房者一般也不能据此主张解除合同。许多购房者在签合同往往只关

注房屋情况,忘了约定配套设施等相关条款,导致纠纷不断。专家提醒说,对配套设施的约定要明确详细的责任承担,建议业主在签预售合同时,把会所等相关的条款明确约定进合同,如会所的交付时间、所有权归属、服务功能、服务对象等,同时明确责任承担。

层高缩水

要明确约定违约赔偿数额

某楼盘多位业主一起与开发商签订了预售合同,合同约定房屋层高等为2.9米。交房后,有业主发现房屋质量保证书中注明的层高等有的为2.8米,有的为2.9米。于是业主作了自测,结果发现高度为2.6米-2.62米不等。当业主们要求开发商承担违约责任时,开发商却推说是销售公司在制作预售合同文本时的笔误。

专家点评:从法律上讲,合同以写入文字为准,所以仅仅以笔误为由不能影响违约事实。商品房层高与合同约定不符属于违约行为,须承担违约责任。如果业主没有约定开发商赔偿数额,法院只能从合理性角度出发,酌情确定赔偿数额,而这种

赔偿数额一般低于业主的预期。专家提醒说,对待层高“缩水”要明确约定违约赔偿数额,建议买房人在合同中明确约定违约责任和违约赔偿数额。

年限缩水

签约前弄清土地性质分清土地和房屋的使用年限

今年年初,李先生买下某烂尾楼续建工程楼盘,买之前他询问了该楼盘土地使用年限,售楼小姐说保证是70年。后来签预售合同时,他发现合同附件《房屋土地状况》备注里写着土地使用期限为1993年至2052年,该房屋使用年限竟不到60年,李先生大呼上当。

专家点评:有许多买房人不太清楚土地使用年限和房屋使用期限的具体区别。时下大多开发商是直接由政府出让或从其他开发商那里转让而拿到土地的。买房人买房后,对该房屋所享有的使用期限应为:原土地出让合同约定的土地使用年限减去开发商已使用的年限。专家提醒说,建议买房人在签约前,最好到相关部门就土地性质和房屋土地使用权的起始期限了解清楚。

大学生刚毕业能不能贷款买房?

关键词: 毕业大学生、买房贷款

小陈去年从北京某学校毕业来济南工作,至今已一年有余。因各种原因户口落户未及时解决,在买房上遇到了问题。特别是一系列房产新政让小陈这个外地人口的购房贷款之路走的困难而艰辛,多亏单位给交的社会保险马上过了一年,才把僵局扭转了一下,但是根据《济南市深化户籍制度改革暂行办法》规定,在市区购置建筑面积90平方米以上新建商品住房并取得房产证(含办理抵押贷款)方可落户。

记者近日调查发现,刚毕业或者工作一两年的大学生想在济南买房落户的情况还挺多,但是像小陈这样的外地大学生想通过买房落户,贷款道路曲折,压力重重。

外地户口须提供一年的

纳税证明或社保证明

为了解外地人口在济南购房贷款政策,记者走访了济南几个大盘项目,采访了项目业务对接的几大银行,包括农

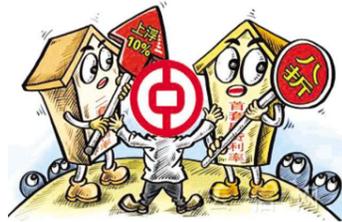


行、建行、工行、民生、齐鲁等,各家银行网点均表示,截止目前,对非本地居民无法提供一年以上的纳税证明或者社会保险缴纳证明的,在济南购房要按照二套房的政策来发放房贷,即首付50%,利率至少上浮10%。但同时也表示,房产新政变幻无常,目前执行的房贷政策也非固定不变的。

刚刚工作落户的

需找本地人担保

对于刚刚工作,户口也落在济南的毕业大学生,因其收入不是很高,还款能力有限,



各银行对于这个群体的房贷审核标准要严格一些。如果刚毕业大学生的户口在学校,也算是济南户口,需要工作单位出具收入证明才可以进行房贷的审批,而且,一般刚工作的大学生收入比较低,有些银

行考虑到各种风险因素,规定需要找本地人做担保才能贷款。

未毕业大学生

买房只能全额付款

济南高校众多,不少外地大学生的家长趁孩子还在读书,就在济南投资买房,等孩子毕业了,户口正好可以落在济南,最近几年一直存在这样的现象。在校大学生尽管户口在济南,但是没有工作,银行不会对其发放贷款,只能选择全额付款购房。

如果与父母联名购房,把父母作为主贷人也有众多条件限制。在最严厉的房产新政下,父母名下的贷款记录和房产套数都决定着贷款的发放与否,且父母的贷款年限与年龄相加不超过70方可。所以想通过买房落户,与外地家长联名买房的道路也困难重重。

(楼市记者 陈晓翠)

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。
电话:0531-85196176
85196382



房屋产权如何分

◆读者求助

沈女士:结婚买房时公婆家给借钱付的首付,房产证上写的是我老公的名字,但是首付款和银行贷款都由我和我老公来共同承担,如果将来我们分开,房屋产权如何分?有哪些法律程序需要走?

◆专家解答

山东舜元律师事务所冯延强律师表示,房产证不是认定房屋权属的唯一证据。公婆家借的首付款应该视为夫妻二人的共同债务(出借人或者是公婆,或者是其他出借人),所以不影响此房屋的最后权属。司法实践中一般将本案中的房

产认定为夫妻二人的共同财产,因为该房产的实际购买人(出资人)是夫妻二人,分开(离婚)时一般要平均分配。

分开(离婚)有两种法律程序可以选择。首先你们可以协议分开(离婚),在《离婚协议书》中将你们的财产、子女、债务的处理方案说明白,然后到婚姻登记部门办理离婚手续即可;如果协议不成,可以起诉至法院,让法院对夫妻二人的婚姻、财产、子女、债务等一并处理,法院处理结果包括调解书、裁定书、判决书。

帮办记者 陈晓翠

圣凯·财富广场
FORTUNE PLAZA
阳光生态商务OFFICE

TEL: 87597777

全托管式投资

坐拥无忧房东生活!

投资托管·纯熟地段·生态现房·超95%出租率

【投资托管】:出租、收租完全托管,月租金可逾万元!不需精力,丰厚收益!

【纯熟地段】:泉城广场东临,泺源金街央区,不容错过的地段优势,稳赚不赔!

【生态现房】:六层现房写字间,超大生态阳光中庭,看得到的才叫真实!

【超95%出租率】:肯德基、屈臣氏、韦博英语、国泰人寿等,国企、外企,全面进驻!